Saint-Martin - PLU - Réunion de Concertation – PRESENTATION du ZONAGE V6

QUARTIER D'ORLEANS, le 03 JUIN 2014

Conseil de quartier n°1

Participants : 45 environ

Heure 17H30 - 19H50

Introduction du vice-président de la Collectivité, du Président du Conseil de Quartier
Présentation du BET

Echanges

M. ARNELL rappelle les grands principes du zonage du PLU et des différentes exigences de chaque partie du territoire.

Zones U, AU, A et N.

Question: pourquoi existe-il cette différence entre les zonages et les projets de construction et d'aménagement en cours.
Le vice-président explique qu'il sera nécessaire, après l'adoption du règlement et du zonage du PLU, de faire respecter les règles d'Urbanisme dans les quartiers pour équilibrer et rationaliser les espaces.

Question: A qui et sur quels projets ces contraintes s'appliquent-elles? Il existe déjà un certain nombre de constructions qui ne répondent pas à ces exigences, que deviennent-elles?
Le PLU donne les indications de volume, hauteur et emprise.
Chaque porteur de projet et constructeur est libre du parti architectural et des choix en termes de hauteur. Le PLU vient gérer les futures constructions et non les réalisations actuelles.
Question: la présentation du zonage du PLU concerne le quartier mais elle limite les aménagements et particulièrement pour les propriétaires saint-martinois?
Le vice-président indique que la volonté de la COM est de préserver le territoire et de concevoir un développement équilibré. La démarche du PLU permet de travailler sur l'ensemble de la situation du territoire.
Le vice-président rappelle les principales étapes d'élaboration du PLU, diagnostic, PADD…
Il s'agit aujourd'hui de mettre sur une carte les grands principes d'aménagement prévus par la collectivité et les conditions traduites dans le zonage pour y parvenir.
Il invite aujourd'hui les membres du conseil de quartier à échanger en fonction de leurs connaissances du terrain et des pratiques de la population sur le projet PLU.
Il indique enfin que c'est un projet qui devra ensuite être largement partagé. Il rappelle que l'équipe des élus a été désignée démocratiquement pour conduire une politique à plusieurs niveaux et particulièrement pour résoudre les difficultés de la population et apporter des solutions pour un meilleur développement.
La population devra donner son avis car c'est une étape importante.

Question:
Ce projet de PLU devra permettre un meilleur développement du territoire de Saint martin avec l'accord de la population et des acteurs du territoire ?
R :Cette mise en cohérence au profit d'un équilibre entre les différentes parties de l'ile sera favorisé pour l'émergence des projets et cela en relation avec les professionnels, les constructeurs et l'aide des équipes d'urbanistes et du CAUE.

Question: Ce projet saura-t-il être la traduction des souhaits de la population?
Le BET indique que le PADD est la vision politique du développement du territoire.
Le BET apporte une argumentation technique. L'échange porte sur ce projet avec une traduction spatiale (Zonage) et écrite (Règlement). L'objectif du PLU doit permettre d'adapter l'aménagement du territoire en fonction de l'évolution de la population et des contraintes du territoire. Il faut tenir compte des projections et de l'évolution de la population. Le zonage et le PLU traduisent les orientations stratégiques et politiques.
Une cohérence entre la réalité du territoire, les projections et le PLU doit être respectée.

Le Zonage : U6 - réservé aux zones touristiques.

Question: quelle est la hauteur et la densité de la zone réservée au tourisme ?
40% d'emprise au sol. Sur une hauteur de 16 mètres (soit environ 4 étages)
Il sera possible d'envisager des sous-zonages selon les parties du territoire.

Pour les secteurs d'activités U7 (zones artisanales)
30% et 12 mètres (RDC et 3 étages)

Les zones à urbaniser AU :
Il y en a peu parce qu'il reste de nombreuses possibilités de construire sur les zones déjà urbanisées. Il est possible de prévoir des projets dans les espaces déjà urbanisés, compte tenu des exigences du Développement Durable.
Indications: la savane, Grand Case et quelques zones sur des secteurs précis

Question: qu'est-ce qui est prévu pour quartier d'Orléans en matière de zones à urbaniser?
Il n'est pas prévu de règles particulières pour quartier d'Orléans. Il y a 2 grandes zones dans une logique temporelle de 10/15 ans. Donc U2 et U3 sont des opportunités.
Le vice-président explique les contraintes relatives aux zones à urbaniser en termes de coûts d'aménagement pour la Collectivité. Il est préférable de revoir les aménagements des zones urbaines déjà existantes avec des projets adaptés dans le cadre d'une restructuration des quartiers.
Il sera toujours possible de faire évoluer le zonage dans quelques années compte tenu des opérations qui seront réalisées et de l'évolution de la partie hollandaise.
La question du déclassement ne peut plus s'opérer au cas par cas, mais les projets cohérents et d'importance en termes de développement économique et d'intérêt général pour la COM peuvent être étudiés. Il faut éviter les projets individuels dans les zones non structurées.
L'intérêt général est l'élément déterminant pour l'implantation des projets et des investissements.

Question: il faudrait prévoir un document avec une classification du code couleurs et de leurs répartitions dans le zonage.

Question: la carte ne précise pas des éléments relatifs aux équipements publics, les routes..?

R : Ces éléments ne sont pas reproduits sur le projet de zonage présenté. Ce travail est en cours dans une carte annexe consacrées aux emplacements réservés. Il seront présentés ultérieurement en fonction des projets et des résultats des échanges de la concertation.

Les hauteurs et les volumes sont étudiés selon la topographie du territoire pour la qualité des paysages et de la cohérence de l'aménagement dans une logique de Développement Durable.

Les zones agricoles

Localisation: Spring, la Savane, Grand Case, Mont Vernon, Quartier...

Les trames bleu / verte

Obligation de la règlementation (lois Grenelle) et du Plan de Prévention des Risques.

Question: les couleurs sont-elles importantes dans le choix des différents zonages? Quelle est l'importance des couleurs par rapport aux types de zones?
R : Il s'agit de trouver des couleurs pour différencier les zones soit 12 couleurs. Cela permet de mieux comprendre la distinction entre les zonages mais le rendu des nuances n'est pas toujours facile.

Question: les taxes foncières ont-elles une relation avec le zonage?
Le vice-président rappelle le principe des taxes et leur rôle. C'est aussi une opportunité de recette selon la valeur des terrains et leur destination. Il s'agit de permettre à la Collectivité d'avoir les moyens de développer le territoire et de l'aménager.

Question: quels est l'objectif de la réunion? Comprendre un document ou exprimer des opinions sur le projet? Il aurait été souhaitable que les membres du Conseil disposent des documents?
R : Il s'agit de discuter sur la philosophie générale du zonage et l'aménagement global du territoire et non de regarder à l'échelle des projets et des parcelles.

Question: comment seront répercutées les observations des réunions publiques?
R : La démarche prévoit une introduction, une présentation du projet de l'ensemble et le débat sur le projet général et les questions particulières du quartier.

La zone de la carrière - zone N1
Ce n'est pas une zone spéculative pour l'avenir. La vocation sera de redevenir une zone Naturelle. L'exploitant à la fin de la concession doit remettre le site à l'état naturel.

Zone N2 - Les espaces naturels
Une distinction à faire entre les espaces à préserver compte tenu de l'intérêt de la végétation, la faune et une autre partie de zone où une mise ne valeur sera possible (sentiers, activités économiques de découvertes mais limitées, éco-Lodge…).

L'espace littoral
La COM a la possibilité de règlementer aussi l'aménagement sur le littoral.
Différence entre POS et PLU: changement de philosophie : la collectivité devra prévoir ce qu'elle ne souhaite pas avoir (écrire ce qui est interdit, le reste étant autorisé).

Question: la concertation prévoit des rencontres avec les conseils de quartiers mais quelles seront les suites des échanges et des propositions? Il est donc important que les membres participent et apportent leur point de vue.

Question: le projet qui est présenté est à l'échelle de l'ile et non du quartier d'Orléans.

Il n'est possible de voir les logiques politiques qui ont entrainé les classifications et le choix des zonages lorsqu'il manque des éléments de repères des délimitations des quartiers. Il est donc difficile de répondre sur les choix d'aménagement compte tenu du manque de repères des espaces.
Il est difficile d'apprécier le projet de zonage du PLU et le projet de développement économique présenté récemment.
Les limites des quartiers auraient permis de mieux apprécier les choix en terme de projets et d'orientations politiques pour l'implantation des activités, les zones naturelles, le développement touristique.

Réponse: les limites du zonage existent dans le POS.
La notion de droits acquis dans le POS (terrain constructible) et dans le PLU est soumise à des évolutions selon les contraintes qui sont arrivées après l'approbation du POS (PPR, intérêt général, préservations de la faune et de la flore).
Les évolutions sont faites en fonction du POS et des réalités du terrain.

Question: Echanges sur l'emplacement des zones réservées au tourisme compte tenu de la proximité des zones naturelles ou des zones urbaines

Question: quelles sont les différences entre SCOT et PLU, que deviennent les anciennes ZAC, le PLU est-il conçu pour quelle population et quel horizon temporel?
Le PLU équivaut à un SCOT
Les ZAC ont vocation à disparaître dans le PLU
Le PLU permet environ 50 000 Habitants résidents

Question: le plan de zonage est présenté mais il existe de nombreux plans dans tous les domaines et pour la question des déplacements, des trafics, et des équipements comment sont-ils présentés et inscrits dans le zonage?

Question: le PLU et les 50 pas géométriques quelle relation?
R : rappel des 50 pas et des régularisations en cours.

Question: les routes et les dessertes de l'ile, les projets de constructions de logements collectifs, les équipements non réalisés, les constructions sur le littoral non autorisées, sont autant de problématiques non résolues par les équipes politiques précédentes. Quelles sont les solutions pour une meilleure qualité du cadre de vie des habitants (équipements, réseaux…)?
Quel est le rôle et les responsabilités de la COM? Comment les élus peuvent-ils prendre en compte les demandes de la population face aux dysfonctionnements et aux attentes en matière de qualité et de confort du cadre de vie?

Remerciements
Clôture 19H50

Saint-Martin - PLU - Réunion de Concertation – PRESENTATION du ZONAGE V6

GRAND CASE, le 03 JUIN 2014

Conseil de quartier n°2

Heure: 20H20 - 21H55
Présents: 16 personnes environ

Ouverture et présentation des personnes invitées
COM: Elus et chargé de mission
BET
CAUE

Objectifs de la séance de travail
- présentation du projet de plan de zonage
- mise à disposition du plan sur le site internet avec la légende et le "mode d'emploi"

Rappel: le travail n'est pas à la parcelle mais le projet global sur le territoire
Ce projet ne concerne que les constructions nouvelles

1. Présentation du PLU

Rappels de la procédure
- le diagnostic
- le PADD: vision politique de l'aménagement du territoire sur les 10 à 15 années à venir + rappel des grandes orientations

Marigot: pôle principal
2 pôles secondaires autour de Grand Case
Le PADD a été présenté aux conseils de quartiers
Le Zonage
Le Règlement

Observation: le PLU diffère du POS puisqu'il représente une vision politique du territoire en termes d'aménagement et de développement traduit techniquement.
Le POS expliquait ce qu'il fallait construire et la localisation, le PLU réglemente ce qu'il ne faut pas faire.
Une simplification du zonage par rapport au POS.

Un PLU a 4 types de zonages
- les zones U: urbaines --> 7 zones à Saint-Martin (numérotées de 1 à 7, du centre-ville vers la périphérie)
- les zones AU: à urbaniser --> (nécessité d'avoir une stratégie cohérente d'ouverture à l'urbanisation en terme de réserve foncière)
- les zones A : agricoles
- les zones N : naturelles

Question: la hauteur et le mode de calcul ?

R : Le PLU donne une enveloppe générale (emprise au sol en pourcentage et une hauteur maximale).

Echange sur les pratiques de construction à Saint-Martin et les incidences compte tenu des problèmes rencontrés en matière d'assainissement, des déchets et de remise à niveau des réseaux.

Question: le PLU peut-il prévoir une obligation de disposer d'un système d'assainissement selon l'importance de la construction et de l'envergure du projet?
R : Il existe d'autres outils et d'autres règlementations qui s'imposent au projet en termes de respect et d'obtention d'avis.

U1: Centre de Marigot
Niveau: R+4 - Emprise au sol: 80%

U2 - Zone urbaine - Périphérie sur Marigot et centre de Quartier d'Orléans
Niveau : R+3 et emprise au Sol 60 %

U3 - Moins dense - Hauteurs de Marigot, 1ère couronne de Quartier D'Orléans et Grand Case
Niveau : R+3 et emprise au Sol 40 %

U4 - Zones pavillonnaires - Savane, Rambeau, Mont Vernon, Baie Orientale, Cul de Sac
Niveau : R+2 et emprise au Sol 40 %

U5 - Grandes parcelles, maisons individuelles
Niveau : R+1 et emprise au Sol 10 %

U6 et U7 - Zonage différent compte tenu de la volonté de la collectivité de dédier à certaines activités
- **U6:** Zone de développement touristique - Baie Nettlé, Anse Marcel, Happy Bay, Baie orientale et Oyster Pound
  Niveau: R+4 et emprise au sol 40%
- **U7:** zones d'activités, Commerces, services : Bellevue, Galisbay, proximité de l'aéroport et petite zone à Quartier d'Orléans

AU: Les zones à Urbaniser
Le PLU est formaté pour 40 à 50 000 habitants compte tenu de l'évolution de la population recensée. Le PLU devra être cohérent avec les évolutions.
A ce jour St Martin compte 37 000 habitants.
Les 2 zones AU s'inscrivent dans des logiques d'ensemble à la différence des zones U. Il s'agit d'éviter les projets individuels et d'avoir une vision économe et maîtrisée de l'aménagement des espaces et des réseaux.
- **AU1:** urbanisation à court terme
- **AU2**: réserves foncières à moyen terme (Marigot, Savane, hauteurs de l'Anse Marcel, Quartiers d'Orléans, Cul de Sac)

A: Zone agricole

N: zone naturelle
- N1: Zone à protéger en raison de la nature fragile ou exceptionnelle et spécifique à St Martin

Question: quelles sont les protections, et qui va les appliquer, quels outils?

- N2: Mise en valeur des espaces naturels (Sentiers, carbets, panneaux d'explications,

restauration légère…)

Echanges sur les énergies renouvelables.

Question: Comment Saint Martin peut-il profiter du secteur touristique et commercial en qualité de zone touristique et balnéaire

Question: Qui décide du projet, les éléments peuvent-ils évoluer dans le projet du PLU présenté?
Présentation des prochaines étapes dans le cadre de l'élaboration du PLU

Questions:
Les demandes de déclassement?
Les délais et les dates butoir? Début 2015 ?
R : Le code de l'urbanisme de Saint-Martin est en cours d'élaboration en parallèle à celui du PLU. Il faut que le code entre en application avent l'achèvement de la procédure du PLU.
La régularisation des habitants sans titres de propriété?
La question de la collecte des taxes foncières?
Le Code de l'Urbanisme sera-t-il présenté aux Conseil de Quartiers?

Rappel par le vice-président des obligations règlementaires imposées par la loi à la COM.
La démarche du PLU permet de travailler en amont avec les services de l'Etat et les autres acteurs institutionnels (Réserve Naturelle…)

Remerciements

Clôture: 21H55

Saint-Martin - PLU - Réunion de Concertation – PRESENTATION du ZONAGE V6

RAMBEAU, le 04 JUIN 2014

Conseil de quartier n°3

Heure: 17H30 - 19H45
Présents: 12 personnes environ

Ouverture et remerciements par le Président du Conseil de Quartier
Il rappelle que les horaires habituels des réunions du conseil sont à 18H30 afin de permettre aux membres de participer à l'issue de leurs activités professionnelles. La question relative au PLU intéresse les membres.

Propos introductifs de la COM
M. DURET présente les différents participants

- M. ROBIN: C2R - Prestataire
- M. DUPRAT : Chargé de Mission à la COM (Aménagement et Urbanisme)
- CAUE: Jack SAINSILY et Hélène HIPPON

M. ARNELL, vice-président, rappelle que le PLU est un projet imposé par la loi qui prévoit la disparition du POS et son remplacement par le PLU pour une meilleure gestion spatiale du territoire.
L'élaboration du PLU a débuté depuis quelques années. Le diagnostic et les orientations stratégiques à travers le PADD ont été présentés.
Il s'agit de prendre connaissance du zonage en projet tel qu'il est établi et soumis aux échanges des conseils de quartiers. Le projet est issu d'un travail collaboratif entre les orientations politiques et les équipes de techniciens.
Il sera mis en débat pour permettre d'avancer sur ce zonage en tenant compte des réalités et des projections.
Pour faciliter les échanges, le vice-président indique le déroulement de la séance qui va débuter par une présentation du BET.
Il s'agit de travailler sur l'ensemble du territoire et ne pas se limiter à des préoccupations individuelles des problématiques de quartier.
Les observations et les remarques seront notées et certaines pourront être prises en compte dans le cadre de la poursuite des travaux
Il indique également que le choix arbitraire des couleurs n'a pas d'incidence mais elles sont présentes pour permettre une meilleure compréhension du Zonage.

- **Présentation générale**

Le PADD et le principes de zonage sont liés le PLU comprend plusieurs pièces

- Diagnostic
- Rapport représentation
- Le PADD : vision politique de l'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir
- Le zonage
-

<u>Rappel des grandes orientations du PADD</u>

- Le pôle principal de Marigot
- 3 pôles secondaires pour un meilleur équilibrage (Quartier d' Orléans, Sandy Ground…)
- Contenir l'urbanisation selon les principes du DD et une densification

- Prise en compte des coupures d'urbanisation - Respect des règlementations nationales et européennes
- Une densification économique sur les pôles. il s'agit d'avoir toutes les opportunités en termes de services, équipements publics et activités professionnelles.
- Les activités portuaires et de plaisance
- Dédier des secteurs à l'agriculture

Les principes du Zonage

4 types de zones

- Zone Urbaine: U
- Zone à urbaniser : AU - Réserves foncières à venir avec une logique de développement durable et de projets d'ensemble.
- Zone agricole: A (rappel des conditions d'autorisation de construction sur les parcelles agricoles)
- Zone naturelle : N (naturelle et forestière)

Le POS a plus de zones U et AU que le projet de PLU. IL s'agit de simplifier le zonage et de faciliter la lecture et l'application de la règlementation.
La philosophie du POS et celle du PLU est différente puisque le PLU réglemente les interdictions.

Les zones U sont au nombre de 7

- **U1** - Centre de Marigot Niveau: R+4 - Emprise au sol: 80%
- **U2** - Zone urbaine - Périphérie sur Marigot et du centre du Quartiers d'Orléans Niveau : R+3 et emprise au Sol 60 %
- **U3** - Moins dense - Hauteurs de Marigot, 1ère couronne de Quartier D'Orléans et Grand Case Niveau : R+3 et emprise au Sol 40 %
- **U4** - Zones pavillonnaires - Savane, Rambeau, Mont Vernon, Baie Orientale, Cul de Sac Niveau : R+2 et emprise au Sol 40 %
- **U5** - Grandes parcelles, maisons individuelles Niveau : R+1 et emprise au Sol 10 %
- **U6 et U7** - Zonage différent compte tenu de la volonté de la collectivité de dédier à certaines activités

U6: Zone de développement touristique - Frontière de la SAVANNAH Baie nettle, prolongement de Bellevue, Anse Marcel, Happy Bay, Baie orientale et Oyster pound

- Niveau: R+4 et emprise au sol 40%

U7: Commerces, services, Bellevue, Galisbay, à proximité de l'aéroport et une partie de Quartier d'Orléans

- **AU**: Les zones à Urbaniser ; le PLU est formaté pour 40 à 50 000 habitants compte tenu de l'évolution de la population recensée. Le PLU devra être cohérent avec les évolutions. A ce jour St Martin compte 37 000 habitants.
  Le PLU est ambitieux ; Il y a peu de zone AU car aujourd'hui la Collectivité dispose d'opportunités dans les zones U. Les 2 zones s'inscrivent dans des logiques d'ensemble à la différence des zones U. Il s'agit d'éviter les projets individuels et d'avoir une vision économe et maîtrisées de l'aménagement des espaces et des réseaux.
  AU1: urbanisation à court terme
  AU2: réserves foncière à moyen terme (Marigot, Savane, les hauteurs de l'Anse Marcel, Quartiers d'Orléans, Cul de Sac)

- **A: Zone agricole**
- **N: zone naturelle**

N1: Zone à protéger en raison de la nature fragile ou exceptionnelle et spécifique à St Martin,

N2: Mise en valeur des espaces naturels (Sentiers, carbets, panneaux d'explications, restauration légère…).

Question: comment seront calculés les surfaces pour les terrains en pente?
R : Cette question devra être bien analysée compte tenu des contraintes topographiques d'une partie du territoire et des pratiques de construction privilégiant l'accès à la vue sur le littoral.

Question: la proposition de zonage sera-t-elle respecté quel que soit l'évolution des équipes politiques?

Question: quelles sont les constructions autorisées dans les zones N? Et que fait-on des constructions existantes et qui n'ont pas de réseaux, ni d'accès et de desserte routière (lotissement à Pic Paradis)?

Question: comment avoir les limites des zones non constructibles matérialisées et expliquer à la population par exemple pour le secteur de Colombier?
R : Lors de l'approbation du PLU les différentes cartes présenteront les limites parcellaires, le bâti, les dessertes et les différents zonages. Le PLU pourra être aussi consulté sur le site Internet de la COM.

Question: la question des voiries privées qui desservent des lotissements : comment les prendre en compte dans le PLU? Comment régler cette question de la pénibilité du trafic qui ne permet pas un accès aux services d'incendie, secours? quel est l'arbitrage de la COM en terme de coût et d'intérêt général?
Un règlement plus précis devra être envisagé pour la zone de Pic Paradis, type OAP

Question: à l'issue de l'approbation du PLU, il faudra limiter la zone de construction et les conditions des extensions?

Question: réflexion à engager sur la taxe d'Aménagement avec un taux différencié selon les zones du territoire. C'est un outil intéressant.

Question: Il existe 2 zones sur St Martin à protéger: la plage de "Sable vert" qui peut être protégée et valorisée avec la création d'un sentier et le "Trou de David". Ces 2 sites sont privés et la population ne connait pas ces sites exceptionnels.

Echanges sur les actions du Conservatoire du littoral et la Réserve Naturelle pour lancer une consultation pour la mise en valeur du littoral. Echange sur les grands projets de la partie hollandaise sur le remblaiement des zones des lagons pour la construction d'une marina et des commerces. Il serait souhaitable, dans la stratégie de développement économique, la préservation de l'environnement et des sites de qualité. Désormais la population s'intéresse de plus en plus à son territoire et à la qualité du cadre de vie. Les préoccupations de la population concernent aussi les perspectives des générations futures pour les constructions.
Echange sur la règlementation des territoires maritimes.

Question : les zones à urbaniser à proximité du patrimoine ancien et des bâtiments historiques et le patrimoine architectural? Le code de l'urbanisme devra être cohérent avec le PLU.

La préservation du patrimoine: les ruines : sucrerie, étangs… faisaient partie de l'identité et de l'économie de St Martin. Cela fait partie des atouts touristiques.

Question: quelle est la position de la collectivité pour la règlementation de la partie maritime? Intégrer les limites portuaires reprises dans la délibération de la COM.

Question: Y a-t-il des limites de constructibilité ?
R : Non : pas de limite minimale.

Le PLU devient le droit commun pour les divisions de terrain et les autorisations de lotissements.

Pour rappel: les documents de zonage transmis et disponibles sont des documents de travail et non des cartes définitives.

Remerciements
Clôture: 19H45

Saint-Martin - PLU - Réunion de Concertation –
PRESENTATION du ZONAGE V6

SANDY GROUND, le 04 JUIN 2014
Conseil de quartier n°6

Saint-Martin - PLU - Réunion de concertation – Sandy Groung –
Conseil de Quartier n°6 - 04 JUIN 2014
Heure: 20H20 - 22H30
Présents: 25 personnes environ

Ouverture et remerciements par le Président du Conseil de Quartier n°6.

M. ARNELL remerciement et présentation des participants

- M. DURET
- Chargé de mission - M. DUPRAT
- BET: C2R
- CAUE
- les architectes présents
- les participants et membres du Conseil de quartier

Le Vice-président rappelle les objectifs et les attentes de la séance de travail de présentation du projet de zonage.
Le PLU est un projet engagé depuis plusieurs années.
Les différences entre le POS et le PLU et l'obligation imposée à la collectivité de mettre en place le PLU, qui est une vision du territoire dans l'avenir.
La présentation de ce jour n'est qu'une étape pour prendre en compte les observations et les contraintes du territoire.
Il rappelle que la réflexion doit porter sur l'ensemble du territoire et non des questions à la parcelle et les demandes particulières, ni les questions du quartier de Sandy Ground ou Terres Basses.

Présentation du BET : rappel des principes du PADD ; présentation des Zones U, AU, A et N.

Question: la problématique de la régularisation foncière de certaines parcelles sur le littoral, zone des 50 pas ou proches des lagons?
Le vice-président rappelle les objectifs de la réunion de ce jour et la question de la résolution de ces questions est particulière et n'est pas traitée par le PLU. La question est enregistrée. La Collectivité a engagé un travail avec les autres organismes et les riverains. Les premiers dossiers ont été examinés favorablement il y a 2 semaines. Il faut distinguer les situations des habitants des zones de Sandy Ground dans le cadre des démarches de régularisation.
Certaines situations seront plus aisées à résoudre. Le vice-président rappelle les transferts de compétences depuis l'évolution institutionnelle de St Martin.
La conception de la Collectivité pour les questions du quartier est de privilégier le cadre de vie et travailler sur les espaces de qualité pour les constructions et limiter les nuisances et les dysfonctionnements.

L’action des Conseils de Quartiers permet d'avoir un relais d'information pour la population ce qui facilite les relations avec la COM.

Question: Demande de précision entre les définitions des différentes zones U et notamment U6 et U7? Qu'est-ce qu'il sera possible de construire dans les zones U6 et U7?
R : U6 est dédiée au Tourisme. Principalement des hôtels avec des activités liées au tourisme. Il s'agit de limiter les effets néfastes de la fin des outils de fiscalisation.
Les zones artisanales permettront de développer les activités de reconversion et des métiers complémentaires.
Le PLU s'intéresse aux constructions nouvelles.

Question: A quel niveau l'affinement des cartes et des plans de zonage sera réalisé. Exemple la zone de Galisbay qui abrite plusieurs activités peu compatibles comme la production de l'eau potable et celle d'électricité et qui est confrontée à l'exigence de qualité et de protection de la ressource brute?
Le PLU tient-il compte de cette problématique?
R : Le PLU donne des intentions. Les autres activités compte tenu de l'antériorité devront tenir compte des contraintes et des servitudes de la production d'eau. Le service instructeur de la COM a un rôle important dans ce domaine.
Le code de l'urbanisme et d'autres démarches opérationnelles sont en cours d'élaboration en cohérence avec le PLU.
Cependant, la Collectivité n'a pas la compétence dans le domaine de l'environnement. Cela appelle la question des moyens et des outils. Le PLU ne peut définir qu'un certain nombre d'éléments.
Les services publics gestionnaires des espaces ont aussi un rôle à jouer.

Question: question de l'emprise du lagon ; sur le littoral le projet ne présente pas les emprises réservés (ex front de mer, Marigot).
R : Le projet de front de mer est en cours de concertation.

Observations: la population reste dans l'attente des décisions pour le quartier de Sandy Ground. La philosophie générale et les grandes orientations peuvent moins intéresser la population compte tenu de ses préoccupations.
Les informations sont transmises au fur et à mesure de l'élaboration du PLU pour permettre de faire avancer le travail d'étude.

Rappel sur les compétences et les missions du Conseil de Quartier, les autres institutions de la COM.

Observations sur la perception des taxes quelle que soit la nature des constructions, la possession des titres de propriété et les contraintes des quartiers. Ces recettes sont collectées par la Collectivité.

Echanges sur les terrains Biallac à Sandy Ground et la zone des 50 pas géométriques.
Une séance de travail avec le conseil de quartier devra être programmée prochainement sur cette question.

Question: le zonage dédié à la zone touristique ne risque-t’elle pas de subir la pression des promoteurs pour évoluer vers une zone résidentielle de haut de gamme et exclusive ?
R : ce zonage doit correspondre aux besoins du territoire en termes de développement.

Question: les réseaux et les emplacements réservés.
R : Ils seront pris en compte dans les annexes graphiques.

Question: les cartes seront-elles sur le site de la COM?
R : Oui.
La concertation et l'information se tiennent tout au long de la procédure.

Question: quel est le planning des prochaines étapes de l'élaboration du PLU?
R : Fin d'année - projet arrêté
Code de l'urbanisme
étape règlementaire et administrative avec les services de l'Etat.
Adoption et publication du PLU vers juin 2015.

Question: le zonage peut-il induire des effets pervers sur certaines zones (Ex: divisions des parcelles aux Terres Basses) compte tenu des seuls critères de l'emprise au sol et la hauteur.
R : Le PLU ne peut plus qu'indiquer les gabarits puisque le COS est supprimé. La division des grandes parcelles est possible.

Question: quels sont les choix qui ont prévalu pour la densification de certaines zones d'activités?
Ex: Hope-Estate.

R : d'une manière générale la loi SRU et Grenelle2 vont dans le sens de la densification pour éviter l'étalement Urbain couteux en réseaux notamment.

Remerciements

Clôture: 22H30

Saint-Martin - PLU - Réunion de Concertation – PRESENTATION du ZONAGE V6

MARIGOT (salle de la CCI) le 5 JUIN 2014

Conseils de quartiers n°4 et 5

Début : 18 h 45 - Fin 21H45
Présents :
COLLECTIVITE DE SAINT MARTIN

- Guillaume ARNELL, vice-président de la collectivité de Saint Martin
- JM DUPRAT - Chargé de mission - Pôle Développement Durable

BUREAU D'ETUDES C2R

- JC ROBIN Jean Christophe - Cabinet C2R

CAUE :

- Arsène FARAUX – CAUE de la Guadeloupe

PARTICIPANTS :

- environ une trentaine de participants

A – Présentation par Monsieur ROBIN du projet de PLU

Il explique la pertinence d'un Plan Local d'Urbanisme, ses principales différences par rapport au Plan d'Occupation du Sols (POS) qui prévaut à Saint-Martin jusqu'à l'approbation du PLU en cours d'élaboration.

Par ailleurs, il indique rapidement l'état d'avancement du projet de PLU (rapport de présentation, de la carte de zonage, synthèse du Règlement...).

NB : Pas de présentation du projet de règlement, ni des annexes

Un résumé synthétique du projet est fait par le vice-président ARNELL afin de faciliter la compréhension de la population présente (environ 30 personnes).

B - Le débat

Il s'est essentiellement articulé autour des questions suivantes :

- Question 1 - Pourquoi les zones touristiques sont-elles si peu étoffées ? Quel impact sur l'économie de Saint-Martin ?
- Question 2 - Habitante de Concordia a une parcelle construite alors que juste à côté sa sœur ne peut pas construire Pourquoi ?
  Le vice-président ARNELL précise que le PLU constituera un document plus cohérent en matière de zonage que le POS. Les limites de Zones peuvent parfois entraîner des différences de possibilités de construire qui semblent injustes.
- Question 3 - quels sont les critères de base pour classer un terrain dans une zone donnée ?
  M ROBIN : Le classement résulte à la fois d'une analyse de l'existant mais aussi des orientations à donner à la zone en fonction du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable).

- Question 4 - Les propriétaires des terrains sont-ils consultés pour le classement des terrains ?
  C2R : La consultation des propriétaires fonciers n'est pas exigée par le Code de l'urbanisme pour procéder au classement si ce n'est pour la concertation, comme ce soir où la population est associée à la discussion autour du projet.

- Question 5 - Pouvez-vous nous parler des emplacements réservés à Saint-Martin ?
  Le vice-président ARNELL confirme que certaines associations de Concordia ont fait part de leurs velléités sur cette question. La réflexion suit son cours sur cette thématique.
- Question 6 - La liaison entre Quartier d'Orléans et Marigot : idée de télésiège entre Marigot et Quartier d'Orléans ?

  C2r : l'idée du télésiège a été retenue dans le PLU et va être transcrite techniquement. Le télésiège est un transport en commun en site propre. Il doit être étudié dans le cadre du PLU. D'autres documents, dont le PADD, mentionnent ce mode de déplacement.
  Pour revenir sur une question relative à l'agriculture : travail et partenariat assez étroit avec la Chambre d'Agriculture ; le PLU ne va pas tout régler. Il existe de nombreux autres schémas.

- Question 7 – A Saint James où je réside : quid des cinquante pas géométriques et de la densification du quartier de Saint James ?
  Monsieur ARNELL : En ce moment les premiers titres de propriétés commencent à sortir.
  Les difficultés relatives aux pénuries d'eau semblent ralentir.
  Pour la densification de Saint James, le règlement de zonage envisage le développement du quartier comme Zone périphérique (U3) du Centre de Marigot.

- Question 8 - Les dents creuses constituent un vivier conséquent pour le développement urbain.
- M ARNELL : concernant les dents creuses des associations se sont positionnées sur certaines d'entre elles.
  C2r : elles vont dans le sens de la densification urbaine qui est une des bases de développement du Territoire souhaitée par les lois SRU et Grenelle2.

- Question 9 - Pourquoi la zone entre la partie hollandaise et l'entrée de St James est qualifiée en zone bleue ?
  Réponse : l'idée est de créer un golf sur cette zone mais le zonage sera modifié.

- Question 10 - Quid de la partie maritime du PLU de St Martin ?
  Y a-t'il des secteurs réglementés pour la partie maritime (voir pour les distances : 3 ou 5 miles ?)

- Question 11 - La réglementation touche-t'elle les étangs ?
  C2R : le PLU touche l'ensemble du territoire saint-martinois : terre, espaces lacustres compris, sans oublier l'espace maritime sur une portée de 3 à 5 miles marins.

- Question 12 - Pourquoi le projet de règlement n'est-il pas présenté au public lors de votre intervention ?
  C2R : Saint Martin devant élaborer son propre Code de l'urbanisme qui n'est pas encore abouti, il aurait été prématuré d'en faire une présentation aujourd'hui.

- Question 13 - Ne serait-il pas intéressant de créer un ER pour permettre la circulation sur Sandy Ground ?

- Question 14 : Quelle est la localisation de cette zone réservée ?

M ARNELL précise la localisation de cet emplacement réservé et remercie les intervenants pour la qualité des interventions. Il faut venir s'imprégner de ce projet au service d'urbanisme de la Collectivité et suivre l'avancement du Projet sur le Site Internet de la Collectivité.

La séance est levée vers 21 h 45.